

Exposé

Maisonette in Woltersdorf

SONNEN-EIGENTUM auf 2 Ebenen / Garten / Stellplatz



Objekt-Nr. OM-424299

Maisonette

Verkauf: **334.500 €**

Ansprechpartner:
Redenius Consulting

15569 Woltersdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,49 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	308 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

FRÜHLINGSZEIT, DEN EIGENEN GARTEN ZU RICHTEN !!!

Während Wohnungsmieten steigen, verstetigt sich Ihr Eigentumsvermögen. Planen Sie Ihre Unabhängigkeit im Wohnen, im Leben und für die Zukunft. Und genießen Sie dabei ganz nebenher Lebensqualität im Grünen.

Die hier angebotene Eigentumswohneinheit ist Bestandteil einer aus insgesamt nur 6 Einheiten bestehenden, beschaulichen Wohnanlage im beliebten Woltersdorf / nahe Berlin. Nachbarn sind hier Freunde, Gesprächspartner und kennen einander.

WEITERE WOHNEINHEITEN SIND AUF ANFRAGE VERFÜGBAR.

so z.B. die Dachgeschoss-Wohnung mit 56 m² Wohnfläche nach DIN, bezugsfrei

und z.B. das EG/OG-Objekt am Randbereich mit ca. 93 m² Wohnfläche, derzeit noch vermietet, der Garten geht seitlich auch ums Haus / Gartenhäuschen

DIE VERMIETETEN EINHEITEN SIND FÜR FÜR KAPITALANLEGER BESONDERS GEEIGNET.

Woltersdorf und seine Nachbarregion ist gut abgebunden und verzeichnet eine stetig zunehmende Nachfrage.

BEI INTERESSE FRAGEN SIE BITTE GERNE NACH.

Die hier bezeichnete Eigentumswohnung besteht aus einem Erdgeschoss mit Ausgang zu einem eigenen Garten (Sondereigentum) und einem Obergeschoss mit einem breiten Balkon zum hinteren Grundstück. Die Wohnung richtet sich gen Süden aus.

Vom Hauseingang gelangt man durch den Flur in den großzügigen Wohnraum mit Blick in den zur Wohneinheit gehörenden Garten. Eine kleine gemütliche Terrasse lädt ein, entspannte Stunden in der Sonne zu verbringen.

Der aktuelle Garten umfasst als Sondereigentum ca. 61 m² Fläche, er benötigt neue Freundschaft und Liebe, dessen Gestaltung wird ganz sicher zur neuen Freizeitfreude.

Die Küche ordnet sich neben dem Eingangsbereich dem Wohnraum zu und ist offen zugänglich. Eine individuelle Abtrennung ist allerdings jederzeit möglich. Eine Kücheneinrichtung gehört nicht zum Angebot, der Optimist freut sich dabei über seine eigene Gestaltungsmöglichkeiten und die Entfaltung eigener Kreativität.

Mittels der vom Wohnraum ausgehenden Buchentreppe geht es in das Obergeschoss.

Dort befinden sich das Schlafzimmer zum Garten mit dem bereits benannten, schönen Balkon nach Süden. Im Schlafzimmer führen 2 bodentiefe Türen auf den Balkon. Dieses Zimmer ist gut geeignet, in 2 kleine Kinderzimmer geteilt zu werden.

Ein weiteres Zimmer befindet sich zur Straßenseite, möglicherweise als elterliches Schlafzimmer oder auch als Arbeitsraum nutzbar. Dort ist auch eine kleine Kammer zugänglich, in der sich die zur Wohnung gehörende, eigene Therme befindet. Weitere Staumöglichkeiten sind dort vorhanden.

Das großzügige Wannen-/Duschbad im OG mit WC gestattet auch den Betrieb von Waschmaschine und Wäschetrocknern und ist vom OG-Flur zugänglich.

Die Böden im Erdgeschoss sind mit Laminat belegt, im Obergeschoss wechseln sich Laminat und Fliesenböden ab.

Die Wohnung ist sehr schön licht und hell und eignet sich mit insgesamt 92,49 m² Wohnfläche nach DIN (die tatsächlichen Gebrauchsflächen sind dabei größer) bestens für eine kleine Familie.

Die Wohneinheit ist nur wenige Meter vom Kalksee und Schritte weiter vom Bauersee und seiner Naturlage entfernt. Es bieten sich zahlreiche sportliche Möglichkeiten.

Die Infrastrukturangebote sind insbesondere verbunden mit der direkten Nachbargemeinde Erkner erfreulich und weitgehend umfassend.

Ausstattung

Die Immobilie ist 1996 errichtet stets kontinuierlich gepflegt und bewirtschaftet worden. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise mit Poroton Mauerwerk gefertigt, die Innenwände sind aus Kalksandstein hergestellt. Ton- und Betondachsteine bilden zusammen mit Zinkeindeckungen ein abwechslungsreiches, architektonisch ansprechendes Dachensemble. Die Fenster und Türen sind aus Holz gefertigt, die Fenster mit ISO-Glas versehen.

Sämtliche Medienanschlüsse sind verfügbar. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über GAS - Thermen in der jeweiligen Wohneinheit selbst, diese wurden 2024 komplett neu getauscht.

Die Ausstattung ist im gehobenen Normalbereich. Die Wohneinheit ist geräumt und sofort bezugsfrei. Lediglich malermäßig individuelle Renovierungen wären zu berücksichtigen.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad

Lage

Woltersdorf ist eine kleine städtische Gemeinde nahe des Berliner Stadtgebietes. Der Standort verfügt über eine attraktive Verkehrsanbindung, so z.B. über die BAB 10 "Berliner Ring" über die Ausfahrten Erkner/Grünheide bzw. Rüdersdorf (beides Nachbargemeinden) mit direkter Anbindung an das Berliner Stadtgebiet, dem Berliner Flughafen BER als auch z.B. der TESLA-Fabrik aber auch dem attraktiven brandenburgischen Umland des südlichen Berlins.

Mit der vor dem Haus führenden Busverbindung der Buslinie VBB 950 zum S-Bahnhof Erkner verbindet die S-Bahnlinie S 3 den Standort mit einer direkten Linie in die Berliner City (Potsdamer Platz über Ostkreuz) in weniger als max. 60 Minuten Fahrzeit. Dies trifft auch auf die Anbindung mit dem eigenen Fahrzeug zu.

Die Grundschule am Weinberg und eine Gesamtschule mit Gymnasium sind im Ort und nahe der hier angebotenen Wohnanlage.

Woltersdorf ist eine kleine, wasser- und natureiche Gemeinde neben Erkner und Rüdersdorf im östlichen Berliner Randbereich. Ein echtes historisches Kleinod, Im Ort selbst fährt eine urige und gut angebundene Straßenbahn, ein Highlight, zum Bahnhof Rahnsdorf, der ebenfalls über einen s-Bahn-Anschluss der Berliner S-Bahn verfügt.

Die Gemeinde ist als Ausflugsziel und Wohnort gleichermaßen sehr beliebt und ist historisch stark verwurzelt. Bekannt ist die Woltersdorfer Schleuse am Kalksee, der Bauersee als auch der Flakeesee.

Für die Wohnanlage gilt, dass sämtliche Wohnwünsche für die Familie erfüllt werden und gleichermaßen ein Leben in einem grünen Naherholungsraum geboten wird.

Die Wohnanlage befindet sich leicht unterhalb der Straßenanbindung abgegrenzt. Ein gemeinschaftlicher Vorgartenbereich regelt die Entsorgung durch verschlossene Müllcontainer und beleuchtete Erschließungswege zu den Einheiten. Ein großes hinteres Grundstück verschafft angenehmen Weitblick zum angrenzenden Wald. Dieses hintere Grundstück gehört nicht zur Wohnanlage und ist nicht weiter bebaubar. Zusätzliche Nutzungsabsprachen mit dem Eigentümer sind denkbar. Zum Teil sind dort einige der zur Anlage gehörende PKW-Stellplätze angelegt und grundbuchlich gesichert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Viel Platz - Wohlfühlen im EG

Exposé - Galerie



Viel Platz - Ruhen im OG



EG und OG zum Garten



externer Eingang zur Wohnung

Exposé - Galerie



Eingangsflur



IHRE NEUE Wohnung 2 geschossig

Exposé - Galerie



Wohnbereich zum Garten



Wohnbereich zur Küche

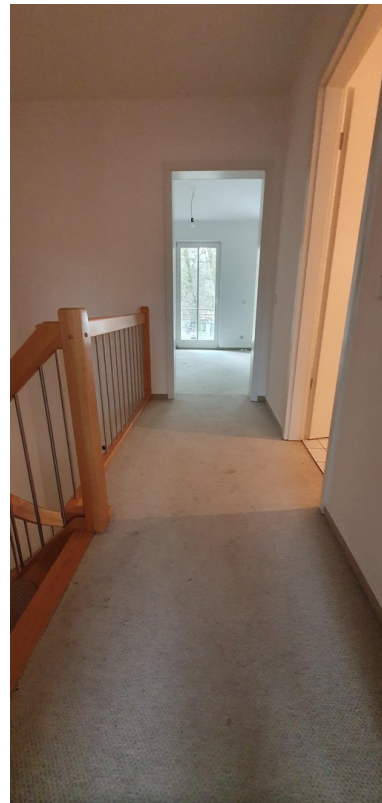
Exposé - Galerie



Küche mit Platz für Phantasie



Wohnbereich zur Treppe OG



Flur OG zum Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer zum Garten



Schlafzimmer OG rechtsseitig

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG linksseitig



Balkon vom Schlafzimmer OG



Flur OG zum Kinderzimmer

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer/Arbeitszimmer



OG Kinderzimmer mit Kammer

Exposé - Galerie



OG Kammer im Kinderzimmer



Heiztherme im OG / Kammer



Bad OG Waschbecken WC

Exposé - Galerie



Bad OG mit Wanne



Der Garten sucht Freunde



Wohnen, Blick zur Gartenfläche

Exposé - Galerie



Gartenansicht Rückseite

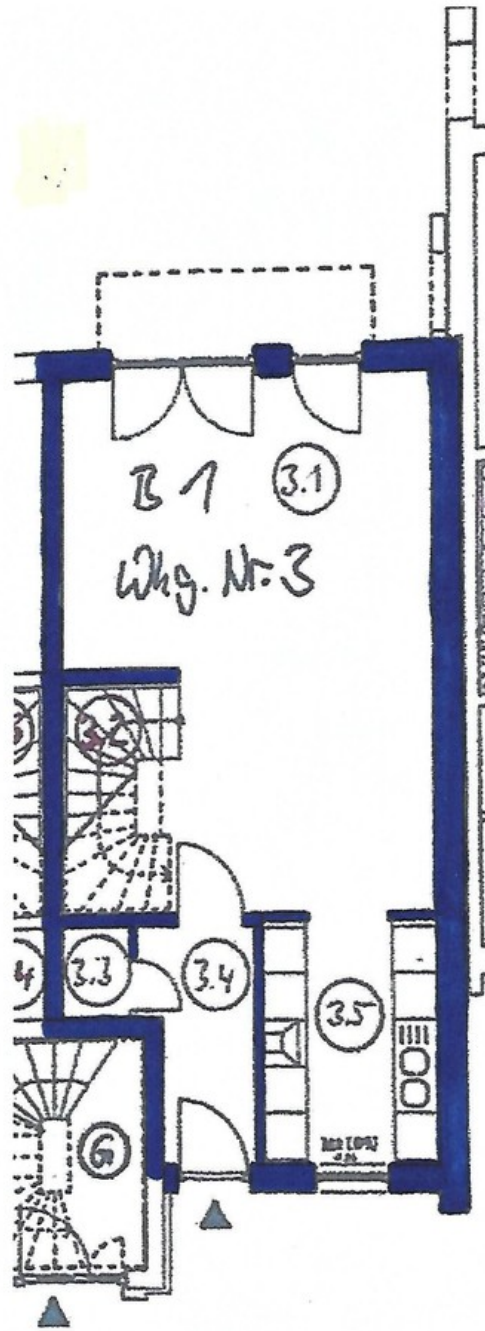


Raum für Ideen im Garten



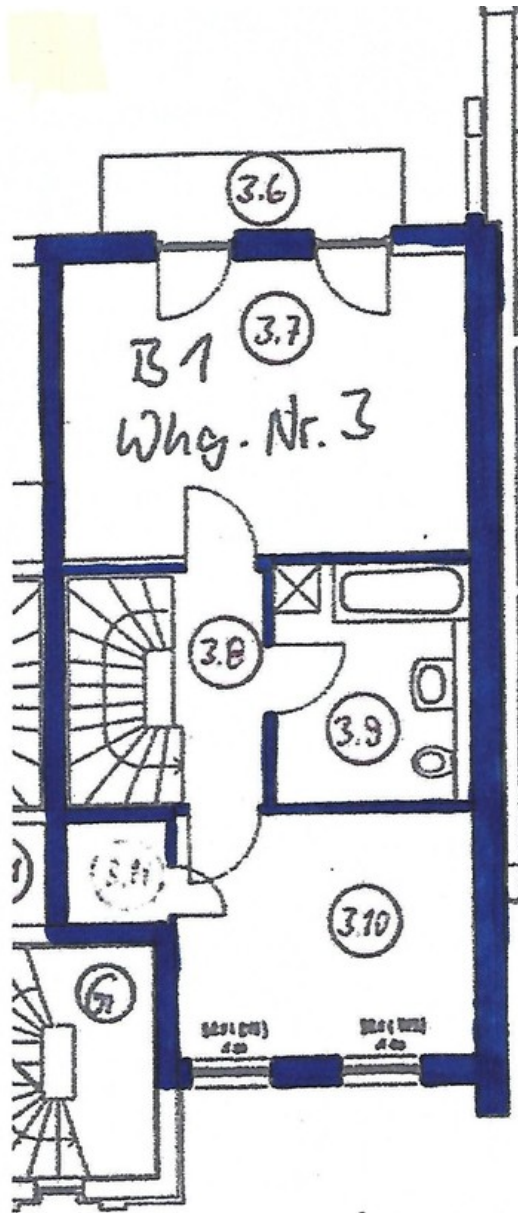
Gesamtanlage von vorne

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Woltersdorf, 3 Seenstadt